

令和 3 年 3 月 16 日
第 228 回都市計画審議会

補助 230 号線大泉学園町地区地区計画等の原案について

1 目的

本地区は練馬区の北西部に位置し、耕地整理で基盤の目状に整備されたゆとりある街区が広がっている。全域が大泉風致地区に指定されており、地区内を南北に通る大泉学園通りの沿道には、桜並木や商店街が広がり、後背地は、豊かなみどりを備えた良質な住宅地となっている。

地区内には、都営地下鉄大江戸線の光が丘駅から大泉学園町方面への延伸に伴う新駅が予定されており、延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 230 号線（以下「補助 230 号線」という。）等の事業が進められている。地下鉄延伸や道路など都市基盤の整備が進み、街並みの大きな変化が見込まれる一方で、防災性の向上やこれまでの住環境の保全、新駅周辺の整備などが課題となっている。

そこで、豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方とし、新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、補助 230 号線沿道においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るため、地区計画の都市計画原案を作成した。

また、これに併せて、関連する用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域の都市計画変更を行う。

2 名称

補助 230 号線大泉学園町地区地区計画

3 対象区域

練馬区大泉学園町四丁目、大泉学園町五丁目、大泉学園町六丁目、大泉学園町七丁目
および大泉学園町八丁目各地内 約 31.4ha

4 同時決定予定案件

高度地区の変更

防火地域及び準防火地域の変更

用途地域の変更（東京都決定）

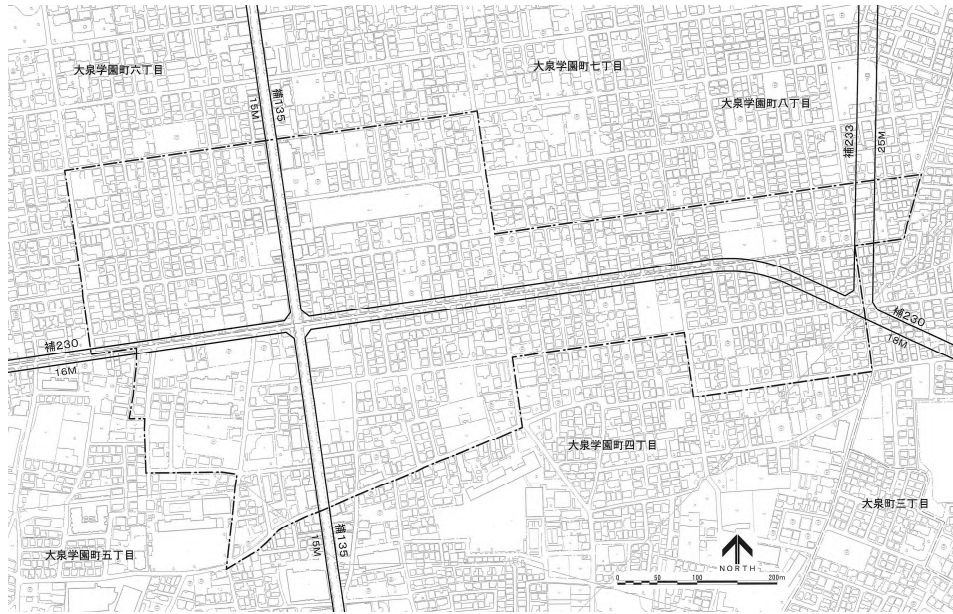
5 これまでの経過および今後の予定

平成19年1月	大泉学園町沿道地区まちづくり協議会設立
平成19年3月 ～平成21年3月	まちづくり協議会（計6回）
平成21年7月	地区計画素案説明会
平成22年8月	補助230号線の事業認可（外環～大泉学園通り間）
平成28年1月～ 令和元年6月	まちづくり協議会（計16回） まちづくり協議会のまとめ説明会 全戸アンケート調査
令和2年12月	地区計画素案の作成、地区計画素案説明会の開催（2日間）
令和3年2月	地区計画原案の作成
3月16日	練馬区都市計画審議会へ原案報告
3月22日 ～4月12日	都市計画原案の公告・縦覧、意見書受付
3月26日、27日	都市計画原案の説明会
8月	東京都知事協議等手続
10月 ～（2週間）	都市計画案の公告・縦覧、意見書受付
11月	練馬区都市計画審議会へ付議 （地区計画の決定、高度地区の変更、防火地域及び準防火 地域の変更）
12月	東京都都市計画審議会へ付議（用途地域の変更）
令和4年1月	都市計画決定・告示

6 添付資料

(1) 地区計画の原案	P5～18
(2) 高度地区の変更原案	P19～25
(3) 防火地域及び準防火地域の変更原案	P27～29
(4) 用途地域の変更原案（参考）	P31～35
(5) 現況写真	P37
(6) 都市計画原案説明会資料	説明資料②（別添）

7 区域図



都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画地区計画

補助230号線大泉学園町地区地区計画

2 理由

本地区は練馬区の北西部に位置し、耕地整理で碁盤の目状に整備されたゆとりある街区が広がっている。地区内を南北に通る大泉学園通りの沿道には、桜並木や商店街が広がり、後背地は、豊かなみどりを備えた良質な住宅地となっている。

地区内には、都営地下鉄大江戸線の光が丘駅から大泉学園町方面への延伸に伴う新駅が予定されており、延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線（以下「補助230号線」という。）等の事業が進められている。地下鉄延伸や道路など都市基盤の整備が進み、街並みの大きな変化が見込まれる一方で、防災性の向上やこれまでの住環境の保全、新駅周辺の整備などが課題となっている。

練馬区都市計画マスタープランにおいては、新駅予定地周辺では、地域の特性を生かした生活拠点として利便性を高めるとし、補助230号線沿道では、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進するとしている。また、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図るとともに、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。

以上のことから、豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方とし、新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、補助230号線沿道においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るため、約31.4ヘクタールの区域について、地区計画を決定するものである。

東京都市計画地区計画の決定（練馬区決定）

都市計画補助 230 号線大泉学園町地区地区計画をつぎのように決定する。

名 称	補助 230 号線大泉学園町地区地区計画	
位 置 ※	練馬区大泉学園町四丁目、大泉学園町五丁目、大泉学園町六丁目、大泉学園町七丁目および大泉学園町八丁目各地内	
面 積 ※	約 31.4 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は練馬区の北西部に位置し、耕地整理で基盤の目状に整備されたゆとりある街区が広がっている。全域が大泉風致地区に指定されており、地区内を南北に通る大泉学園通りの沿道には、桜並木や商店街が広がり、後背地は、豊かなみどりを備えた良質な住宅地となっている。</p> <p>地区内には、都営地下鉄大江戸線（以下「東京 12 号線」という。）の光が丘駅から大泉学園町方面への延伸に伴う新駅が予定されており、延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第 230 号線（以下「補助 230 号線」という。）等の事業が進められている。地下鉄延伸や道路など都市基盤の整備が進み、街並みの大きな変化が見込まれる一方で、防災性の向上やこれまでの住環境の保全、新駅周辺の整備などが課題となっている。</p> <p>第 2 次みどりの風吹くまちビジョンのアクションプラン（戦略計画）においては、新駅予定地周辺では、公共交通機関への円滑な乗換えと多彩なイベントなどを開催できる駅前広場の計画や、商業施設や公共サービスの充実を目指した建築物の共同化について検討を進めるとしている。また、練馬区都市計画マスタープランにおいては、新駅予定地周辺では、駅前広場の整備などにより交通結節機能を充実し、地域の特性を生かした生活拠点として利便性を高めるとし、補助 230 号線沿道では、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進するとしている。また、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図るとともに、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。</p> <p>以上のことから、豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方とし、新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、補助 230 号線沿道においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るものとする。</p>	
区域の整備、開発および保全に関する方針	土地利用の方針	<p>本地区を 4 地区に区分し、それぞれの地区特性に応じた土地利用の方針をつぎのように定める。なお、東京 12 号線が延伸する際には、以下の地区区分は必要に応じて見直しを行うものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 新駅周辺地区 <p>東京 12 号線延伸に伴う新駅の設置を見据えて、利便性の高い駅前広場を確保し、店舗やサービス施設等が立地するにぎわいのある新たな拠点地区を形成する。</p> 2 大泉学園通り商業地区 <p>桜をシンボルとしたみどり豊かな街並みの中に、店舗やサービス施設等が連続して立地するにぎわいと活気のある快適な商店街を形成する。</p>

区域の整備、開発および保全に関する方針	土地利用の方針	<p>3 補助 230 号線沿道地区 後背住宅地の良好な住環境に配慮した中低層の住宅と生活の利便性を高める施設や店舗等を誘導し、沿道でのみどり豊かな街並みや延焼遮断機能を有する沿道市街地を形成する。</p> <p>4 住宅地区 風致地区にふさわしいみどり豊かな街並みと閑静な住環境を備えた低層主体の住宅地を形成する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>1 道路 地区全体の道路ネットワークを形成するとともに防災性の向上を図るため、安全・安心な暮らしを支える生活幹線道路、区画道路および隅切りを整備する。</p> <p>2 公園 地域住民の憩いの空間となる既存公園を維持するとともに、新たな公園を整備する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>1 住宅と店舗やサービス施設等が調和した街並みを誘導するため、建築物等の用途の制限を定める。</p> <p>2 公共施設の整備と土地の有効利用を一体的に誘導するため、建築物の容積率の最高限度を定める。</p> <p>3 敷地の細分化を防ぐとともに、ゆとりのある住環境を保全するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>4 道路空間および道路交差部における見通し空間を確保し、安全性や防災性の向上を図るため、壁面の位置の制限および壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p> <p>5 周辺住宅地への配慮と良好な景観を誘導するため、建築物等の高さの最高限度および建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p>6 地震時のブロック塀等の倒壊を防ぎ、みどり豊かな街並みを形成するため、垣または柵の構造の制限を定める。</p> <p>7 大泉学園通り沿道では、歩行空間の充実を図るため、都市計画道路計画線から建築物の外壁等を離すように努めるとともに、後退した区域には門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機等通行の妨げとなるような工作物等を設置しないように努める。</p> <p>8 新駅予定地周辺では、生活拠点としての機能を高めるために、周辺の環境に配慮しつつ高度利用を図り、共同化を誘導する。</p>
	その他当該地区の整備、開発および保全に関する方針	<p>1 みどり豊かで良好な街並みを形成するため、道路に面する部分は緑化に努めるとともに、自動車車庫や駐車場、資材置場等を設置する際には、植栽等により景観に配慮するように努める。</p> <p>2 近年増加している集中豪雨等による都市型水害の防止・軽減を図るため、建築物の敷地内に雨水浸透施設等の施設の整備を促進し、浸水被害の防止、地下水の涵養<small>かんよう</small>に努める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置および規模	道路		名称	幅員	延長	備考			
				区画道路 1 号	6 m	約 230m	拡幅			
				区画道路 2 号	6 m	約 250m	拡幅			
				区画道路 3 号	6 m	約 250m	拡幅			
				区画道路 4 号	6 m	約 230m	拡幅			
				区画道路 5 号	6 m	約 70m	拡幅			
				区画道路 6 号	6 m	約 370m	拡幅			
				区画道路 7 号	6 m	約 420m	拡幅			
				区画道路 8 号	6 m	約 510m	拡幅			
				名称	箇所					
		隅切り	底辺 3 m の二等辺三角形：34 箇所							
	公園		名称	面積	備考					
			公園 1 号	約 890 m ²	新設					
			公園 2 号	約 390 m ²	既設（学園みどり児童遊園）					
			公園 3 号	約 480 m ²	既設（学園児童遊園）					
建築物等に関する事項	地区の区分	名称	新駅周辺地区	大泉学園通り商業地区	補助 230 号線沿道地区			住宅地区		
		面積	約 1.9ha	約 1.6ha	A 地区	B 地区	A 地区	B 地区	C 地区	
	建築物等の用途の制限 ※	つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （1）ぱちんこ屋 （2）葬祭場等			つぎの各号に掲げる建築物は建築してはならない。 （1）ホテルまたは旅館 （2）葬祭場等			—		

建築物等に関する事項 地区整備計画	建築物の容積率の最高限度 ※	区域の特性に応じた建築物の容積率の最高限度	10分の30		—
		公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度	—		
		当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第68条の4第1項に基づく認定）または道路法第18条第2項の規定に基づく補助230号線の道路供用開始公示後は、下記の容積率を適用しない。			
			10分の20	10分の10	
		建築物の敷地面積の最低限度	—		110m ²
		壁面の位置の制限	1 計画図3に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱（ベランダ、バルコニー、軒、出窓等を含む。以下「外壁等」という。）の面から道路中心線までの距離は3m以上とする。 2 計画図3に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線（建築物の敷地に接する地区施設（区画道路）がある場合は当該地区施設の計画線、都市計画道路（都市計画法第59条第1項または第2項の規定による認可を受けているものに限る。以下同じ。）がある場合は当該都市計画道路の計画線とする。以下同じ。）の交点を頂点とする長さ3mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。 3 道路（区画道路および都市計画道路を含む。）が交差する角敷地（交差により生じる内角が120度以上の場合および壁面の位置の制限2号が定められている部分を除く。）においては、建築物の外壁等の面の位置は、道路の境界線の交点を頂点とする長さ2mの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域については、門、塀、擁壁、広告物、看板、自動販売機等通行の妨げとなるような工作物等を設置してはならない。ただし、公益上必要なもので用途上または構造上やむを得ないものは、この限りでない。				
		建築物等の高さの最高限度	—	17m以下かつ5階（地階を除く。）以下	—	15m以下	—
		建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 1 建築物および屋外広告物の形態および色彩その他の意匠は、周辺の街並みと調和を図るものとする。 2 良好な住環境や街並みの整備・維持のため、コンテナを利用した建築物は建築してはならない。ただし、開放感のあるデザインとし、外壁には化粧を施す等景観に配慮したものについては、この限りでない。 				
		垣または柵の構造の制限	道路に面する部分に設ける垣または柵は、生け垣またはフェンス等とする。ただし、高さ80cm以下の部分は、この限りでない。				

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

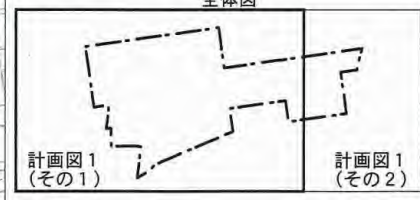
理由：新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、補助230号線沿道においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るため、地区計画を決定する。



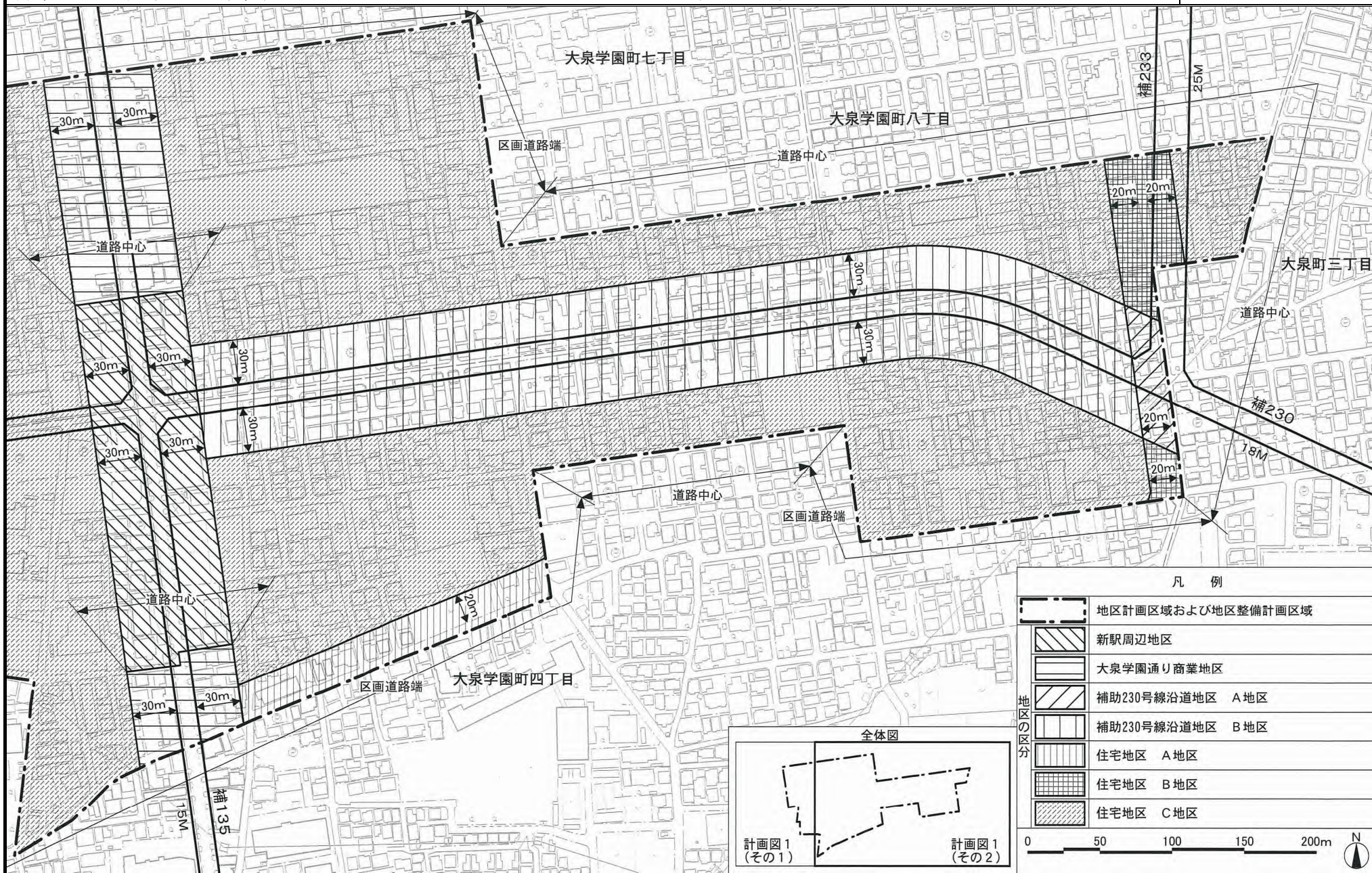
11

凡例	
	地区計画区域および地区整備計画区域
	新駅周辺地区
	大泉学園通り商業地区
	補助230号線沿道地区 A地区
	補助230号線沿道地区 B地区
	住宅地区 A地区
	住宅地区 B地区
	住宅地区 C地区

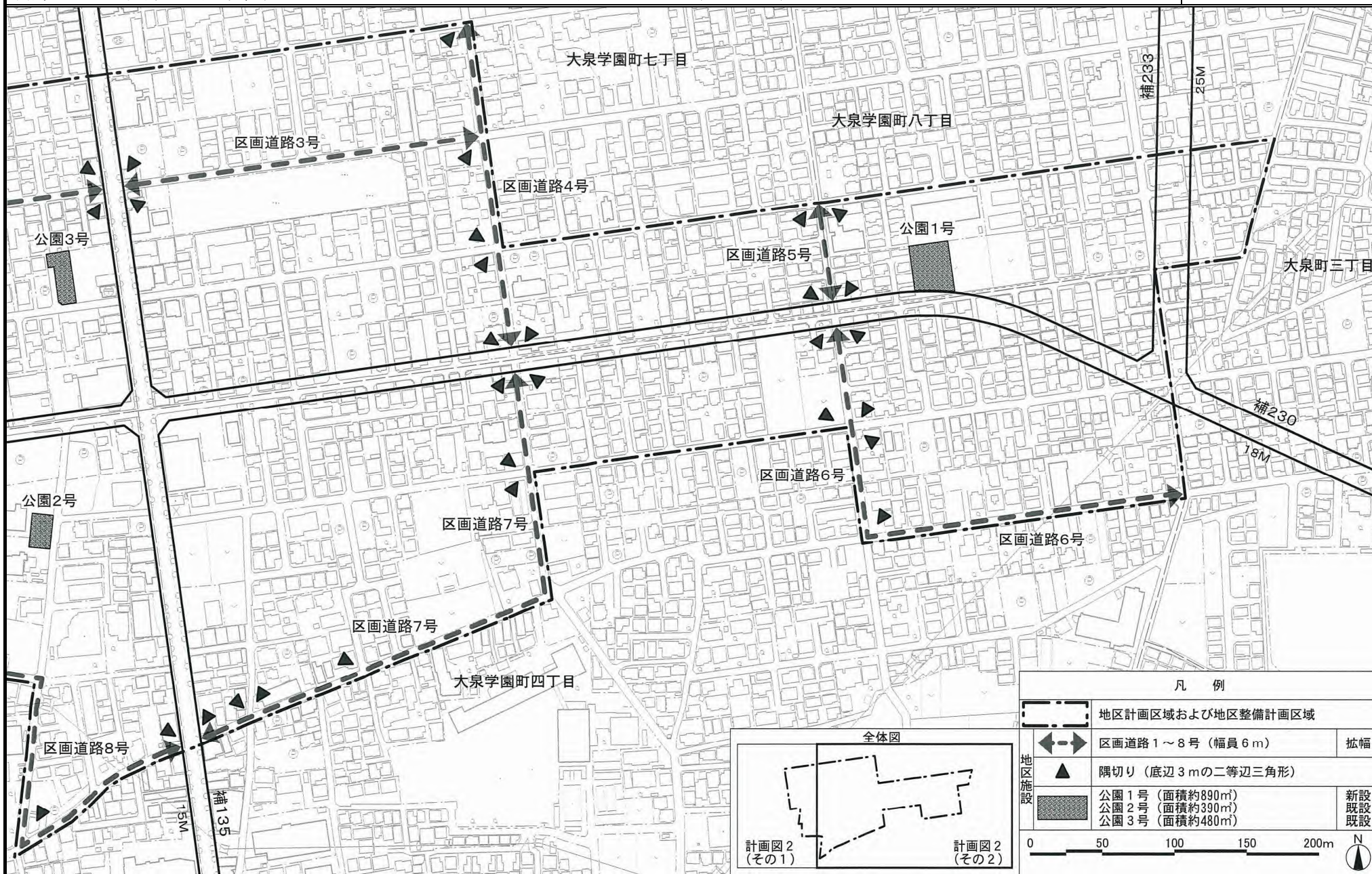
地区の区分



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)2都市基交著第1号(承認番号)2都市基街都第53号、令和2年6月12日





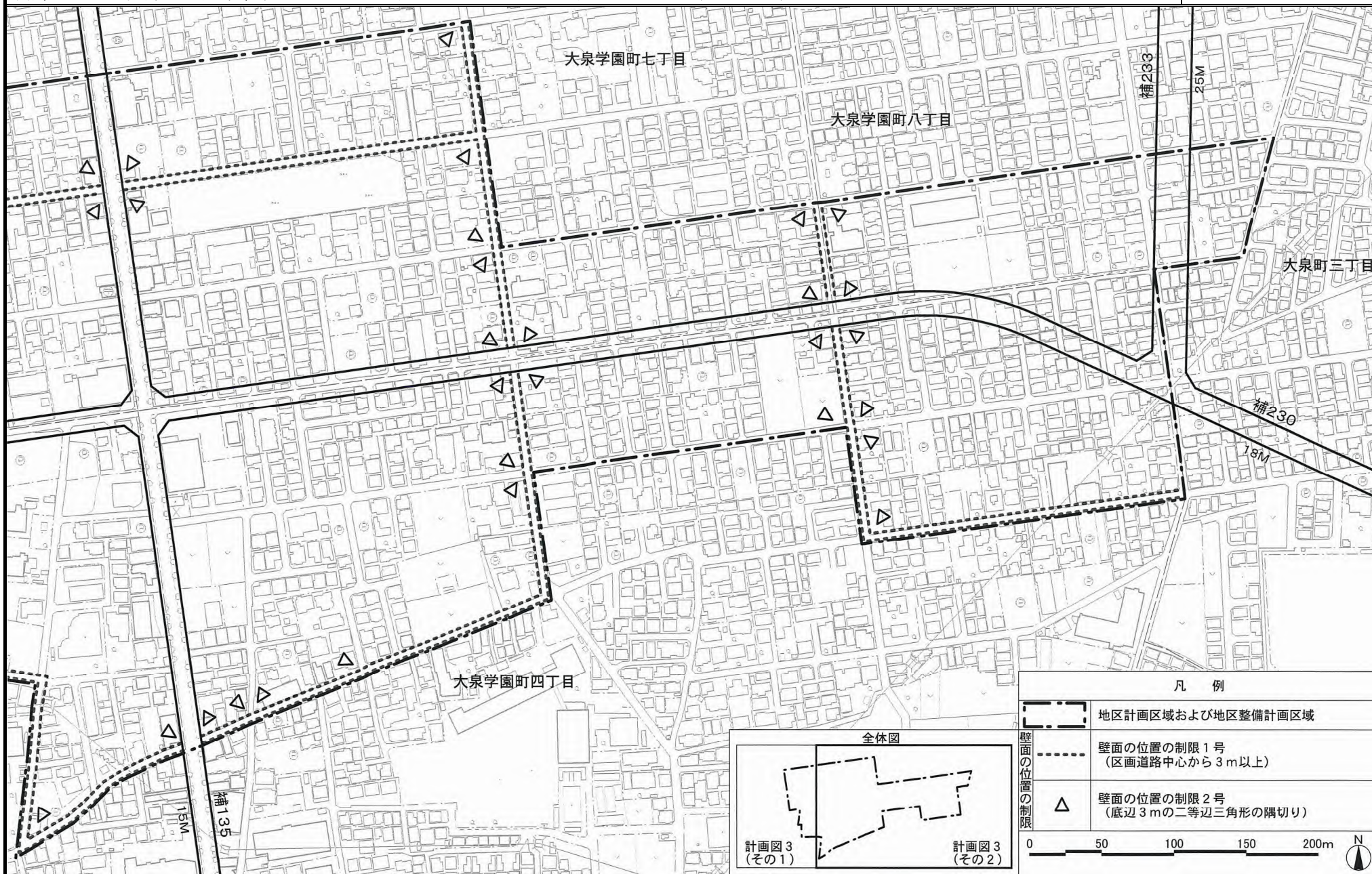


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 2 都市基交著第 1 号 (承認番号) 2 都市基街都第 5 3 号、令和 2 年 6 月 1 2 日



15

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 2 都市基交著第 1 号 (承認番号) 2 都市基街都第 5 3 号、令和 2 年 6 月 1 2 日





この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。（承認番号）2都市基交第1号（承認番号）2都市基街都第53号、令和2年6月12日



都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画高度地区

(補助230号線大泉学園町地区地区計画関連)

2 理由

本地区は練馬区の北西部に位置し、耕地整理で基盤の目状に整備されたゆとりある街区が広がっている。地区内を南北に通る大泉学園通りの沿道には、桜並木や商店街が広がり、後背地は、豊かなみどりを備えた良質な住宅地となっている。

地区内には、都営地下鉄大江戸線の光が丘駅から大泉学園町方面への延伸に伴う新駅が予定されており、延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線(以下「補助230号線」という。)等の事業が進められている。地下鉄延伸や道路など都市基盤の整備が進み、街並みの大きな変化が見込まれる一方で、防災性の向上やこれまでの住環境の保全、新駅周辺の整備などが課題となっている。

練馬区都市計画マスタープランにおいては、新駅予定地周辺では、地域の特性を生かした生活拠点として利便性を高めるとし、補助230号線沿道では、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進するとしている。また、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図るとともに、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。

以上のことから、豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方とし、新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、補助230号線沿道においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るため、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、約5.4ヘクタールの区域について高度地区を変更するものである。

東京都市計画高度地区の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画高度地区をつぎのように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第 1 種 高度地区	約 ha 2,578.8 (2,584.0)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
17m第1種 高度地区	約 ha 23.6 (23.8)	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
第 2 種 高度地区	約 ha 204.3	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
17m第2種 高度地区	約 ha 391.2	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
20m第2種 高度地区	約 ha 940.1 (934.7)	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
25m第2種 高度地区	約 ha 50.2	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
30m第2種 高度地区	約 ha 90.1	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあつては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあつては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	

〔 最 高 限 度 〕	17m第3種 高度地区	約 ha 38.5	1 建築物の高さは17メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20m第3種 高度地区	約 ha 10.4	1 建築物の高さは20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	25m第3種 高度地区	約 ha 151.2	1 建築物の高さは25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	30m第3種 高度地区	約 ha 206.6	1 建築物の高さは30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	35m第3種 高度地区	約 ha 31.3	1 建築物の高さは35メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
	20m 高度地区	約 ha 2.9	建築物の高さは20メートル以下とする。
	30m 高度地区	約 ha 0.5	建築物の高さは30メートル以下とする。
	小計	約 ha 4,719.7	
1 制限の緩和 (1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次のア、イに定めるところによる。ただし、イの規定については、斜線型高さ制限（北側の前面道路または隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度を定めた制限をいう。）において、その高さを算定するときに限る。			

一
最
高
限
度
一

- ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合または敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線または当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- (2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次のア、イに定めるところによる。
- ア 建築物の敷地または建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項および第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、一または二以上の建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一団地を当該一または二以上の建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。
- イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項および第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす敷地については、当該一定の一団の土地の区域をこれらの建築物の一の敷地とみなし、この規定を適用する。
- 2 適用の除外
- (1) この規定の適用の際（以下「基準時」という。）、現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下「既存不適格建築物」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
- (2) 前号の規定は、工事の着手がこの規定の適用の後である増築等（増築、改築、修繕または模様替）に係る建築物で、増築等後の延べ面積の合計が基準時における延べ面積の合計の2倍を超えるものは、適用しない。
- 3 地区計画等の区域内の特例
- 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項の規定による地区計画等または景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項の規定による景観地区により建築物の高さの最高限度（軒の高さの最高限度を含む）を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等または景観地区で読み替えの規定をした場合に限る。
- 4 区長の許可による特例
- 次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限（地盤面から一定の高さの最高限度を定めた制限をいう。）を超えない建築物は除く。）で区長が許可したものについては、この規定は適用しない。ただし、第1号の規定は斜線型高さ制限の部分を除く。この場合において、区長は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ都市計画審議会の意見を聴くものとする。
- (1) 既存不適格建築物のうち建替えを行う建築物で、この規定に適合させることが困難であり、かつ、既存の規模の範囲内で建て替えるもので、周辺環境への配慮がされていると区長が認めたもの
- (2) 一定の規模を有した敷地において、練馬区まちづくり条例（平成17年練馬区条例第95号）の規定を遵守して建築される建築物で、周辺環境との調和が図られており、市街地環境の整備向上に資する計画であると区長が認めたもの。この場合に、敷地規模や市街地環境の整備向上の程度に応じて緩和の上限を定めるものとし、その限度は高さの最高限度の1.5倍までとする。
- (3) 勾配屋根を有する建築物の屋根の部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないと区長が認めたもの。この場合に、高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限とする。
- (4) 公益上やむを得ないと区長が認め、または周囲の状況等により環境上支障がなく、かつ、練馬区らしい街並みの実現を阻害せず、土地利用上やむを得ないと区長が認めたもの。

〔 最高 限度 〕	<p>5 特定行政庁の許可による特例</p> <p>次の各号の一に該当する建築物（絶対高さ制限を超える建築物は除く。）で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定の斜線型高さ制限は適用しない。この場合において、特定行政庁は、それぞれの規定に基づき許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。</p> <p>(1) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地および敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの</p> <p>(2) その他公益上やむを得ないと認め、または周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物</p>	
--------------------	--	--

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔 最 低 限 度 〕	<p>川越街道北地区</p> <p>約 ha 58.7</p> <p>笹目通り ・環状8号線 地区</p>	<p>建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最低限度は7メートルとする。ただし、次の各号の一に該当する建築物または建築物の部分については、この規定は適用しない。</p> <p>(1) 都市計画施設の区域内の建築物</p> <p>(2) 高さが7メートル未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が建築面積の2分の1未満かつ100平方メートル未満の建築物の当該部分</p> <p>(3) 増築又は改築に係る建築物で当該増築又は改築が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第137条の10第1号および第2号に定める範囲のもの</p> <p>(4) 附属建築物で平屋建のもの（建築物に附属する門又はへいを含む。）</p> <p>(5) 地下若しくは高架の工作物内又は道路内に設ける建築物その他これらに類するもの</p> <p>(6) その他の建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。）が公益上又は土地利用上やむを得ないと認めて許可したもの</p>	
小 計	約 ha 58.7		
合 計	約 ha 4,778.4		

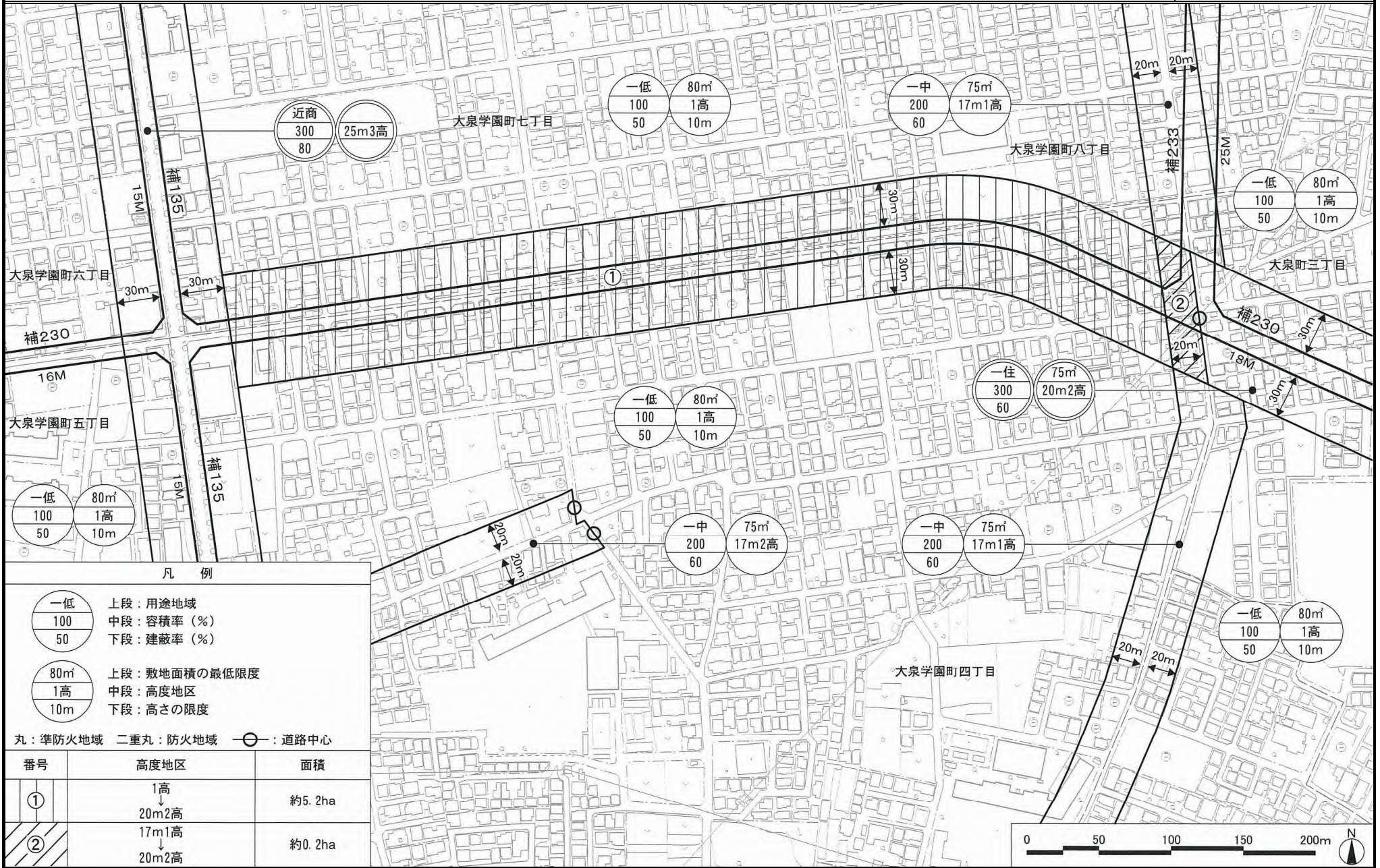
「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

補助 230 号線大泉学園町地区地区計画の決定に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要【原案】

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区大泉学園町四丁目、 大泉学園町七丁目および 大泉学園町八丁目各地内	第1種高度地区	20m第2種高度地区	約 ha 5.2	
練馬区大泉学園町四丁目 地内	17m第1種高度地区	20m第2種高度地区	約 ha 0.2	



上段：用途地域
中段：容積率 (%)
下段：建蔽率 (%)



上段：敷地面積の最低限度
中段：高度地区
下段：高さの限度

丸：準防火地域 二重丸：防火地域 〇：道路中心

番号	高度地区	面積
①	1高 ↓ 20m2高	約5.2ha
②	17m1高 ↓ 20m2高	約0.2ha

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画防火地域及び準防火地域

(補助230号線大泉学園町地区地区計画関連)

2 理由

本地区は練馬区の北西部に位置し、耕地整理で碁盤の目状に整備されたゆとりある街区が広がっている。地区内を南北に通る大泉学園通りの沿道には、桜並木や商店街が広がり、後背地は、豊かなみどりを備えた良質な住宅地となっている。

地区内には、都営地下鉄大江戸線の光が丘駅から大泉学園町方面への延伸に伴う新駅が予定されており、延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線(以下「補助230号線」という。)等の事業が進められている。地下鉄延伸や道路など都市基盤の整備が進み、街並みの大きな変化が見込まれる一方で、防災性の向上やこれまでの住環境の保全、新駅周辺の整備などが課題となっている。

練馬区都市計画マスタープランにおいては、新駅予定地周辺では、地域の特性を生かした生活拠点として利便性を高めるとし、補助230号線沿道では、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進するとしている。また、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図るとともに、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。

以上のことから、豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方とし、新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、補助230号線沿道においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るため、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、都市防災上の観点から検討した結果、約5.4ヘクタールの区域について防火地域及び準防火地域を変更するものである。

東京都市計画防火地域及び準防火地域の変更（練馬区決定）【原案】

都市計画防火地域及び準防火地域をつぎのように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	備 考
防 火 地 域	約 ha 620.5 (615.1)	
準防火地域	約 ha 4,119.9 (4,125.3)	
合 計	約 ha 4,740.4	

「種類、位置および区域は、計画図表示のとおり」

理 由

補助 230 号線大泉学園町地区地区計画の決定に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

変更概要【原案】

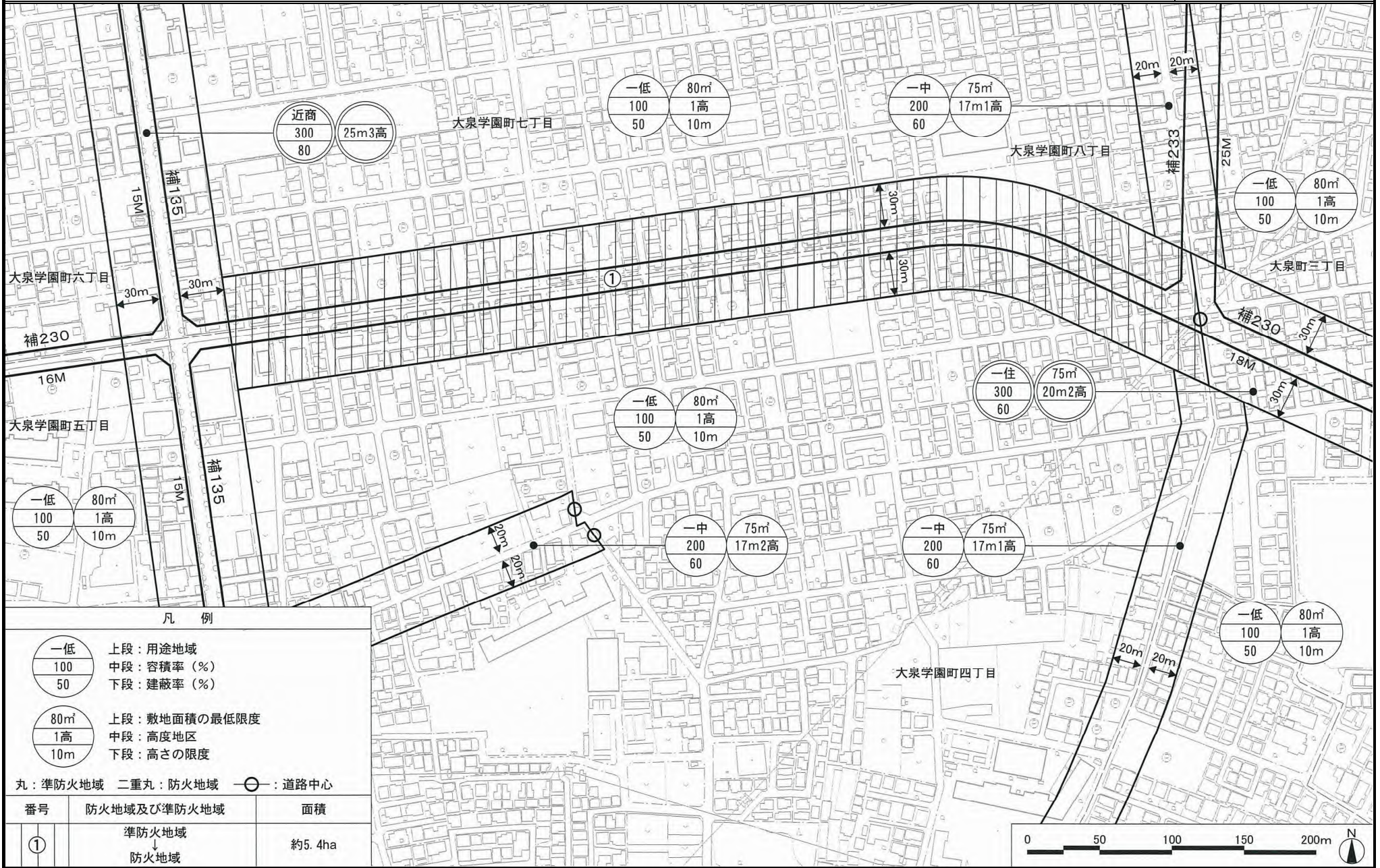
変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
練馬区大泉学園町四丁目、大泉学園町七丁目および大泉学園町八丁目各地内	準防火地域	防火地域	約 ha 5.4	

東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

〔練馬区決定〕

原案



凡例



一低 上段：用途地域
 100 中段：容積率(%)
 50 下段：建蔽率(%)



80m 上段：敷地面積の最低限度
 1高 中段：高度地区
 10m 下段：高さの限度

丸：準防火地域 二重丸：防火地域 〇：道路中心

番号	防火地域及び準防火地域	面積
①	準防火地域 ↓ 防火地域	約5.4ha



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 2都市基交著第1号 (承認番号) 2都市基街都第53号、令和2年6月12日

都市計画の原案の理由書

1 種類・名称

東京都市計画用途地域

(補助230号線大泉学園町地区地区計画関連)

2 理由

本地区は練馬区の北西部に位置し、耕地整理で碁盤の目状に整備されたゆとりある街区が広がっている。地区内を南北に通る大泉学園通りの沿道には、桜並木や商店街が広がり、後背地は、豊かなみどりを備えた良質な住宅地となっている。

地区内には、都営地下鉄大江戸線の光が丘駅から大泉学園町方面への延伸に伴う新駅が予定されており、延伸の導入空間となる東京都市計画道路幹線街路補助線街路第230号線(以下「補助230号線」という。)等の事業が進められている。地下鉄延伸や道路など都市基盤の整備が進み、街並みの大きな変化が見込まれる一方で、防災性の向上やこれまでの住環境の保全、新駅周辺の整備などが課題となっている。

練馬区都市計画マスタープランにおいては、新駅予定地周辺では、地域の特性を生かした生活拠点として利便性を高めるとし、補助230号線沿道では、土地の高度利用を進め、商業・業務施設の利用を促進するとしている。また、災害に強い安全なまちを目指して防災性の向上を図るとともに、みどり豊かで良好な住環境の保全や景観に配慮した街並み形成の実現に向けたまちづくりを進めるとしている。

以上のことから、豊かなみどりと都市の利便性を兼ね備えた魅力的な新しい都市の創出をまちづくりの基本的な考え方とし、新駅予定地周辺では、まちの中心となる新たな拠点の形成を目指し、補助230号線沿道においては、生活の利便性を高める施設や店舗等の立地・誘導と、延焼遮断機能の形成などによる防災性の向上を図るとともに、後背の住宅地では、みどり豊かで良好な住環境の保全・創出を図るため、地区計画を策定することとなった。

このような背景を踏まえ、土地利用上の観点から検討した結果、約5.4ヘクタールの区域について用途地域を変更するものである。

東京都市計画用途地域の変更（東京都決定）【原案】

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
第一種 低層住居 専用地域	約 75.6 ha	以下 6/10	以下 3/10	m	m ²	m	約 % 1.6
	34.4	8/10	4/10	—	110	10	0.7
	2,302.3	10/10	5/10	—	100	10	47.8
	166.5	15/10	6/10	—	80	10	3.5
	204.3	20/10	6/10	—	75	12	4.2
小計	2,783.1						57.8
第二種 低層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	—	—	—	—	—	—	—
第一種 中高層住居 専用地域	約 126.4 ha	以下 15/10	以下 5/10	m	m ²	m	約 % 2.6
	3.3	15/10	6/10	—	80	—	0.1
	691.1	20/10	6/10	—	75	—	14.4
	820.8				75	—	17.0
	小計						
第二種 中高層住居 専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	—	—	—	—	—	—	—
第一種 住居地域	約 341.4 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ²	m	約 % 7.1
	191.4	30/10	6/10	—	75	—	4.0
	532.8				75	—	11.1
第二種 住居地域	約 46.6 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ²	m	約 % 1.0
	13.8	30/10	6/10	—	75	—	0.3
	60.4				75	—	1.3

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限度	建築物 の高さ の限度	備考
準住居地域	約 83.6 ha	以下 30/10	以下 6/10	m	m ²	m	約 % 1.7
	小計	83.6		—	75	—	1.7
近隣商業 地域	約 15.9 ha	以下 20/10	以下 8/10	m	m ²	m	約 % 0.3
	190.5	30/10	8/10	—	70	—	4.0
	55.7	30/10	8/10	—	—	—	1.2
	34.6	40/10	8/10	—	70	—	0.7
	小計	296.7			—	—	6.2
商業地域	約 24.0 ha	以下 40/10	以下 8/10	m	m ²	m	約 % 0.5
	58.2	50/10	8/10	—	—	—	1.2
	10.8	60/10	8/10	—	—	—	0.2
	小計	93.0			—	—	1.9
準工業地域	約 112.9 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ²	m	約 % 2.3
	29.3	30/10	6/10	—	75	—	0.6
小計	142.2			—	75	—	3.0
工業地域	約 2.9 ha	以下 20/10	以下 6/10	m	m ²	m	約 % 0.1
	0.5	30/10	6/10	—	75	—	0.0
小計	3.4			—	75	—	0.1
工業専用 地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %
小計	—	—	—	—	—	—	—
合計	約 4,816.0 ha						約 % 100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：補助230号線大泉学園町地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新旧対照表【原案】

() 内は変更箇所を示す

種類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
第一種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	6/10	3/10	—	110	10	75.6	1.6	75.6	1.6	
	8/10	4/10	—	100	10	34.4	0.7	34.4	0.7	
	10/10	5/10	—	80	10	(2302.3)	(47.8)	(2307.5)	(47.9)	△ 5.2
	15/10	6/10	—	75	10	166.5	3.5	166.5	3.5	
小計	20/10	6/10	—	75	12	204.3	4.2	204.3	4.2	△ 5.2
						(2783.1)	(57.8)	(2788.3)	(57.9)	
第二種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	5/10	—	80	—	126.4	2.6	126.4	2.6	
	15/10	6/10	—	75	—	3.3	0.1	3.3	0.1	
	20/10	6/10	—	75	—	(691.1)	(14.4)	(691.3)	(14.4)	△ 0.2
小計						(820.8)	(17.0)	(821.0)	(17.0)	△ 0.2
第二種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
第一種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	341.4	7.1	341.4	7.1	
	30/10	6/10	—	75	—	(191.4)	(4.0)	(186.0)	(3.9)	5.4
小計						(532.8)	(11.1)	(527.4)	(11.0)	5.4
第二種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	46.6	1.0	46.6	1.0	
小計	30/10	6/10	—	75	—	13.8	0.3	13.8	0.3	
						60.4	1.3	60.4	1.3	
種類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	30/10	6/10	—	75	—	83.6	1.7	83.6	1.7	
	小計					83.6	1.7	83.6	1.7	
近隣商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	70	—	15.9	0.3	15.9	0.3	
	30/10	8/10	—	—	—	190.5	4.0	190.5	4.0	
	40/10	8/10	—	—	—	55.7	1.2	55.7	1.2	
小計						34.6	0.7	34.6	0.7	
						296.7	6.2	296.7	6.2	
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	40/10	8/10	—	—	—	24.0	0.5	24.0	0.5	
	50/10	8/10	—	—	—	58.2	1.2	58.2	1.2	
	60/10	8/10	—	—	—	10.8	0.2	10.8	0.2	
小計						93.0	1.9	93.0	1.9	
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	112.9	2.3	112.9	2.3	
小計	30/10	6/10	—	75	—	29.3	0.6	29.3	0.6	
						142.2	3.0	142.2	3.0	
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	75	—	2.9	0.1	2.9	0.1	
	30/10	6/10	—	75	—	0.5	0.0	0.5	0.0	
小計						3.4	0.1	3.4	0.1	
工業専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計						約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
						4,816.0	100	4,816.0	100	

変更概要【原案】

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
練馬区大泉学園町四丁目、大泉学園町七丁目および大泉学園町八丁目各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 50% 容積率 100% 高さの限度 10m 敷地面積の最低限度 80㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 高さの限度 — 敷地面積の最低限度 75㎡	約 5.2 ha	用途、建蔽率、容積率、高さの限度及び敷地面積の最低限度の変更
練馬区大泉学園町四丁目地内	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 敷地面積の最低限度 75㎡	第一種住居地域 建蔽率 60% 容積率 300% 敷地面積の最低限度 75㎡	約 0.2 ha	用途及び容積率の変更

東京都市計画用途地域

計画図

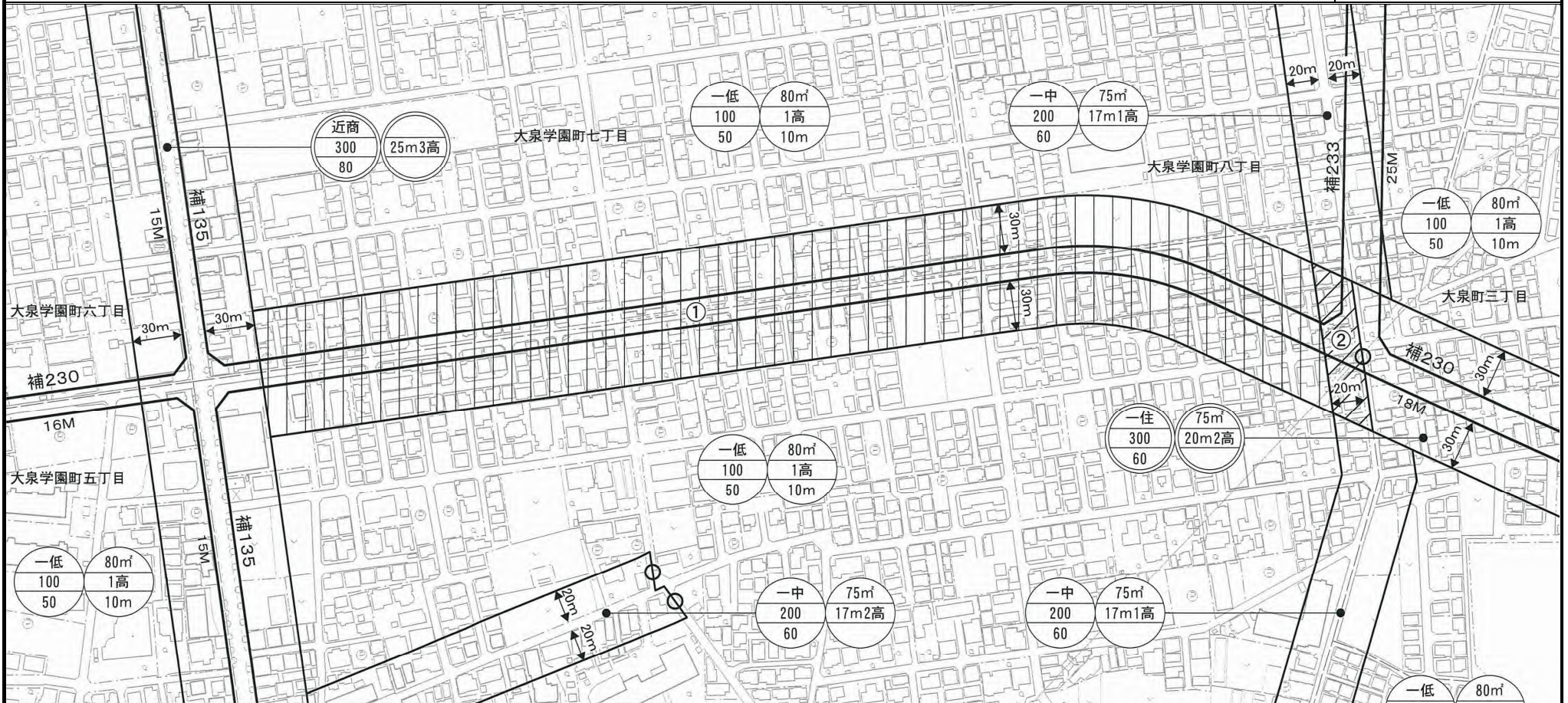
〔東京都決定〕

原案

〔参考〕 東京都市計画高度地区
〔参考〕 東京都市計画防火地域及び準防火地域

計画図
計画図

〔練馬区決定〕
〔練馬区決定〕



凡例

- 一低
100
50
 上段：用途地域
中段：容積率 (%)
下段：建蔽率 (%)
- 80㎡
1高
10m
 上段：敷地面積の最低限度
中段：高度地区
下段：高さの限度

丸：準防火地域 二重丸：防火地域 ○：道路中心

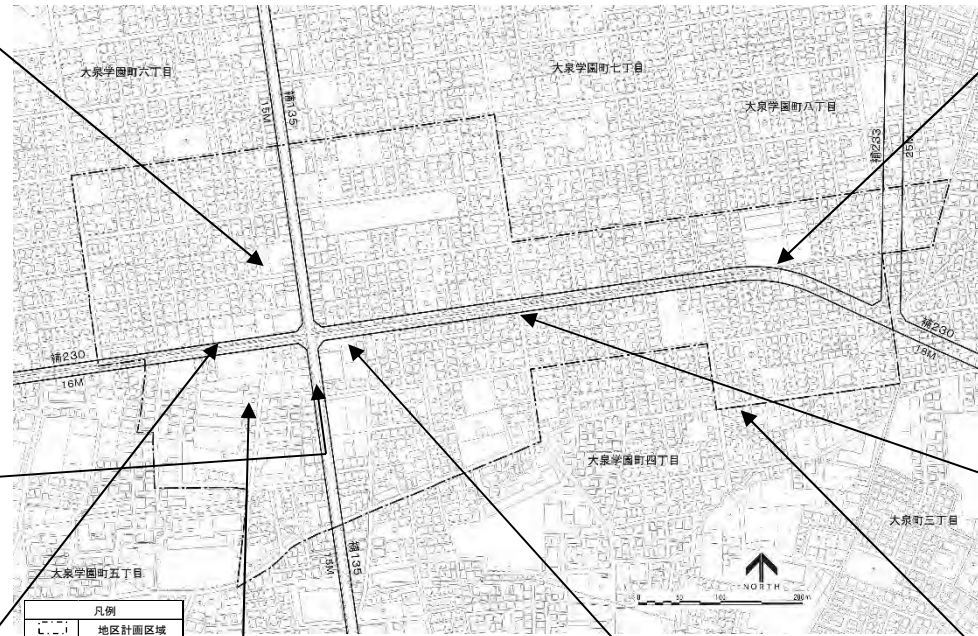
番号	東京都決定					練馬区決定		面積
	用途	建蔽率 (%)	容積率 (%)	高さの限度 (m)	敷地面積の最低限度 (㎡)	高度地区	防火地域 準防火地域	
①	一低 ↓ 一住	50 ↓ 60	100 ↓ 300	10 ↓ —	80 ↓ 75	1高 ↓ 20m2高	準防火 ↓ 防火	約5.2ha
②	一中 ↓ 一住	60 ↓ 60	200 ↓ 300	— ↓ —	75 ↓ 75	17m1高 ↓ 20m2高	準防火 ↓ 防火	約0.2ha

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号) 2都市基交著第 1 号 (承認番号) 2都市基街都第 5 3号、令和 2年 6月 1 2日



公園 3 号 (学園児童遊園)

補助 230 号線大泉学園町地区地区計画
大泉学園町四丁目、大泉学園町五丁目、大泉学園町六丁目、
大泉学園町七丁目および大泉学園町八丁目現況写真



公園 1 号 (新設) 予定地



大泉学園通り



補助 230 号線予定用地



みどり豊かで閑静な住宅地



公園 2 号 (学園みどり児童遊園)



新駅予定地周辺



区画道路 6 号